Research & Development Highlights

*Socio-economic Series* *Issue 4*

# The Value of Canada's Homeownership Housing Stock

## Introduction

For most Canadians, the value of their house is very important, because it is probably the largest purchase they ever make. What do homeowners feel their homes are worth? How have their perceptions changed? These questions can be answered using information gathered for CMHC over the *1985* to 1990 period.

Using Statistics Canada's Household Facilities and Equipment (HFE) survey, CMHC asked homeowners: "For how much would this dwelling sell today?" Between 1985 and 1990, four HFE surveys reached a total of about 100,000 owners with this question. This issue of *Research and Development Highlights* explores their responses.

## Findings

Throughout the latter half of the 1980s (with the exception of some years in Nova Scotia, Manitoba and Saskatchewan) homeowners estimated the value of their homes to be continuously increasing. However, by the end of the decade homeowners had tempered their perceptions of house value.

**Average Owner-estimated House Values, HFE [1]**

| | 1985 | 1987 | 1989 | 1990 |
|---|---|---|---|---|
| | | (in $000s) | | |
| NFLD | 43.6 | 50.3 | 57.5 | 62.9 |
| PEI | 48.3 | 60.7 | 63.8 | 69.2 |
| NS | 56.5 | 65.2 | 83.7 | 79.1 |
| NB | 47.7 | 54.7 | 63.4 | 68.8 |
| QUE | 62.9 | 84.5 | 103.6 | 109.7 |
| ONT | 90.2 | 143.3 | 196.3 | 208.5 |
| MAN | 61.0 | 81.7 | 79.4 | 84.8 |
| SASK | 60.7 | 73.9 | 67.9 | 70.5 |
| ALTA | 78.8 | 90.2 | 98.8 | 113.6 |
| BC | 93.3 | 104.4 | 145.6 | 174.5 |
| CANADA | 78.4 | 106.9 | 143.6 | 149.6 |

### *Homeowner Estimates of House Value Compared to House Price Data*

On average, homeowners' estimates of their house values were on track in the latter half of the last decade. This is the finding when homeowner estimates of house values are compared to two different sources of national house sales price data (no single definitive source exists).

*1. House value data were also collected using the same question in 1988. However, since these data were collected using a different vehicle (the Shelter Cost Survey), they are not included as part of this series.*

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre *La valeur du stock de logements de type propriétaire-occupant au Canada.*

CMHC SCHL
Helping to house Canadians

NHA 6408

The first, Multiple Listing Service (MLS®)[2] residential data, compiled by The Canadian Real Estate Association (CREA), provides national information on the selling prices of all homes sold by their co-operative listing service. While many Canadian homes are sold through MLS®, shifts over time in the proportion and composition of homes sold can affect this comprehensive national house price data.

The second source, *National Housing Act* (NHA) data, is based on the selling prices for all dwellings whose mortgages are insured under the *National Housing Act*. The prices of these NHA-insured houses reflect their concentration in the low-to-middle end of the market.

**Average House Price Series Canada**
(prices in $000s ratio of HFE house values to prices shown in brackets)

| Price Series | 1985 | 1987 | 1989 | 1990 |
|---|---|---|---|---|
| MLS® | 80.8 (.98) | 109.5 (.98) | 139.4 (1.03) | 137.1 (1.09) |
| NHA | 61.8 (1.27) | 74.2 (1.43) | 87.6 (1.64) | 88.5 (1.69) |

The wide spread between average MLS® and NHA house prices grew between 1985 and 1990 as increases in NHA prices lagged behind those in the overall market.

**When housing markets turned downward at the end of the decade, homeowners may have been slow to adjust their perceptions of home values**

### *At the National Level*

During the 1980s, average HEE owner-estimated house values corresponded closely to average MLS® house prices. Beginning in 1989, however, HFE homeowner-estimated dwelling values rose above MLS® sales prices. When housing markets turned downward at the end of the decade. homeowners may have been slow to adjust their perceptions of home values. (Between 1989 and 1990, MLS® price data show actual price declines in five provinces and, as shown below, an overall average decline of 1.7 per cent at the national level.) As a result, on average, homeowners estimated their house values (HFE) to be higher than what homes on the market were selling for (MLS®) by three per cent in 1989 and nine per cent in 1990, as shown above.

**Increases**

| | 1985-1987 | 1987-1989 | 1989-1990 |
|---|---|---|---|
| HFE House Values | 36.3% | 34.4% | 4.2% |
| MLS® Sales Prices | 35.6% | 27.3% | -1.7% |
| NHA Sales Prices | 20.0% | 18.2% | 1.0% |

By the end of the 1980s it appears that, in general, homeowners perceived that the growth rate of house values had slowed. The difference between HFE and MLS® data for the last two years of the decade

*2. MLS is a registered certification mark owned by The canadian Real Estate Association.*

likely stems from the delayed response of homeowners to changing market conditions, since the downturn in homeowner expectations (measured by HFE) lagged behind the downturn in sales prices (measured by MLS®).

### *At the Provincial Level*

Results at the national level are the consequence of activity at the provincial level. An examination of provincial data helps to explain the 1989 change in the HFE/MLS® relationship. Homeowners in the "hottest" markets were the slowest to adjust to changing conditions. Even though HFE values were lower than MLS® prices in the majority of provinces in 1989, they were about 13 per cent higher in Ontario. In 1990, homeowners in British Columbia and, to a lesser extent, Alberta joined those of Ontario, pulling the HFE national average above that for MLS®. Between 1989 and 1990, it was Alberta and B.C. homeowners whose expected house values increased at the fastest rates, 15 and 20 per cent respectively. Generalizing, throughout the 1980s it was homeowners in the highest-priced provinces who tended to assess the values of their dwellings at levels slightly higher than average MLS® prices. Likewise, those in lower-priced provinces, particularly the Maritimes, did the reverse.

In sum, the basic pattern of estimated house values across provinces follows the pattern for house prices even though the match between average HFE house values and MLS® house prices is not as close in the provincial as it is in the national data. The lowest prices and values are consistently found in the Atlantic provinces and Saskatchewan.

**Homeowners in the "hottest" markets were the slowest to adjust to changing conditions**

### *Average House Values by Location*

The estimated values homeowners gave their homes in the 1980s were strongly correlated to the size of the settlement in which they lived. The larger the settlement, the higher the value homeowners gave their homes and the faster their estimates of home values increased. The home value data below illustrate that the dwelling value differential associated with settlement size increased over this time period.

Average House Value and Settlement Size

| Settlement Size | 1985 | 1987 | 1989 |
|---|---|---|---|
| 500,000+ | 99,412 | 144,981 | 204,899 |
| 100,000-499,999 | 68,474 | 93,787 | 118,168 |
| 30,000-99,999 | 67,429 | 85,276 | 110,461 |
| Other Urban Areas | 56,130 | 75,125 | 84,834 |
| Rural Areas | 54,107 | 65,630 | 83,226 |
| Canada Average | 78,409 | 106,885 | 143,613 |

101-04548/

### *Average House Values by Mortgage Status*

Since 1983, about half of Canada's homeowners have been mortgage-free. In 1985 and 1987, owners with mortgages placed greater values on their houses than did mortgage-free owners. In 1989, however, owners reported about the same value regardless of their mortgage status.

Average House Value By Owner's Mortgage Status

| | 1985 | 1987 | 1989 |
|---|---|---|---|
| With Mortgage | 81,606 | 111,414 | 143,605 |
| Mortgage-free | 75,370 | 101,843 | 143,621 |
| Difference (%) | 8.3 | 9.4 | 0.01 |

### *Conclusion*

At the national level, homeowners' estimates of the values of their dwellings were very close to actual selling prices as measured by MLS® data for the 1980s. HFE homeowner-estimated dwelling values did, however, rise throughout the period to exceed MLS® sales prices by 1990. As expected, there is a wide difference between HFE homeowner-estimated home values and NHA home prices at the low-to-middle end of the market. This HFE/NHA value/price difference grew over the period.

Provincially, the match between the HEE and MLS® data is not quite as close as it is at the national level. HFE values seem to be underestimated in the Atlantic provinces, and overestimated in Ontario and, more recently, overestimated in B.C. as well. To conclude, it seems homeowners may undervalue their dwellings in lower-priced housing markets and overestimate their value in higher-priced markets.

This research highlight has been produced as a result of work completed in the Research Division of Canada Mortgage and Housing Corporation. For further information, contact: Mr. J. Engeland, Researcher of Housing Needs Analysis, at (613)748-2799 or Ms. J. Garneau, Program Planning Analyst, at (613)748-2697.

The Research and International Affairs Directorate of CMHC carries out and finances a broad range of research on the social, economic and technical aspects of housing. This CMHC Research and Development Highlight Sheet is one of a series intended to briefly inform you of the nature and scope of these activities.

For more information on CMHC housing research, contact:

The Canadian Housing Information Centre
Canada Mortgage and Housing Corporation
Building C-200
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

(613) 748-2367

Canada

*The Corporation assumes no liability for any damage, injury or expense that may happen as a result of this publication.*

Le point en recherche et développement

*Série socio-économique* *numéro 4*

# La valeur du stock de logements de type propriétaire-occupant au Canada

## Introduction

La majorité des Canadiens accordent une grande importance à la valeur de leur logement, car il constitue le plus gros achat de leur vie. Quelle valeur les propriétaires-occupants donnent-ils à leur logement? Quelle a été l'évolution de leur perception au fil des ans? Des renseignements recueillis pour la SCHL entre 1985 et 1990 permettent de répondre à ces questions.

En 1985, dans le cadre de l'Enquête sur l'équipement ménager (EEM) de Statistique Canada, la SCHL a posé, pour la première fois, la question suivante aux propriétaires-occupants : «Combien ce logement se vendrait-il aujourd'hui?». Au cours de quatre EEM menées entre 1985 et 1990, cette question a été posée à environ 100 000 propriétaires.[1] Ce numéro de *Point en recherche et développement* examine les réponses reçues.

## Résultats

Tout au long de la dernière moitié des années 1980, à l'exception de certaines années dans les provinces de la Nouvelle-Écosse, du Manitoba et de la Saskatchewan, les propriétaires-occupants estimaient que la valeur de leur logement ne cessait d'augmenter. Toutefois, à la fin des années 1980, les propriétaires-occupants ont tempéré leur perception sur la valeur de leur logement.

Estimations de la valeur moyenne des logements fournis par les propriétaires-occupants dans le cadre de l'EEM

| | 1985 | 1987 | 1989 | 1990 |
|---|---|---|---|---|
| | (en milliers de dollars) | | | |
| T.-N. | 43,6 | 50,3 | 57,5 | 62,9 |
| Î.-P.-É. | 48,3 | 60,7 | 63,8 | 69,2 |
| N.-É. | 56,5 | 65,2 | 83,7 | 79,1 |
| N.-B. | 47,7 | 54,7 | 63,4 | 68,8 |
| QUÉ. | 82,9 | 84,5 | 103,6 | 109,7 |
| ONT. | 90,2 | 143,3 | 196,3 | 208,5 |
| MAN. | 61,0 | 61,7 | 79,4 | 84,8 |
| SASK. | 60,7 | 73,9 | 67,9 | 70,5 |
| ALB. | 78,8 | 90,2 | 96,8 | 113,6 |
| C.-B. | 93,3 | 104,4 | 146,6 | 174,5 |
| CANADA | 78,4 | 106,9 | 143,6 | 149,6 |

### *Comparaison des estimations des propriétaires-occupants et des prix de vente des logements*

Au cours de la dernière moitié des années 1980, les estimations des propriétaires-occupants étaient, en moyenne, comparables au prix de

*1. Cette question a aussi servi à recueillir des données en 1988. Toutefois, les résultats ont été exclus des présentes séries puisqu'il s'agissait d'une étude différente, soit l'Enquête sur les frais de logement.*

This publication is also available in English under the title, *The Value of Canada's Homeownership Housing Stock.*

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

LNH 6409

vente des logements. C'est ce que révèle une comparaison entre les estimations fournies par les propriétaires-occupants et deux différentes sources de données nationales sur les prix de vente des logements. (Il n'y a pas de source de données définitive à ce sujet.)

La première source de données est compilée par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) à partir des ventes de logements de son Service inter-agences (S.I.A.®)[2] à l'échelle du pays. La plupart des logements au Canada sont vendus par l'intermédiaire du S.I.A.® Toutefois, l'évolution des catégories de logements vendus et de leur proportion relative peut influer sur les séries de prix à l'échelle du pays.

La deuxième source, soit celle des données LNH, est fondée sur le prix de vente des logements grevés d'un prêt hypothécaire assuré aux termes de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH). Le prix des logements assurés LNH reflète leur concentration dans le palier inférieur ou moyen du marché.

**Lorsque les marchés ont fléchi à la fin des années 1980, les propriétaires ont sans doute tardé à ajuster leur perception du prix de leur logement**

Séries des prix moyens des logements au Canada

| Série de prix | 1985 | 1987 | 1989 | 1990 |
|---|---|---|---|---|
| S.I.A.® | 80,8 (,98) | 109,5 (,98) | 139,4 (1,03) | 137,1 (1,09) |
| LNH | 61,8 (1,27) | 74,2 (1,43) | 87,6 (1,84) | 88,5 (1,69) |

L'écart important entre les prix moyens S.I.A.® et LNH a augmenté entre 1985 et 1990, conséquence du retard qu'accusaient les prix LNH par rapport au reste du marché.

### *À l'échelle du Canada*

Au cours des années 1980, l'estimation moyenne de la valeur du logement établie par les propriétaires-occupants se situait près du prix moyen S.I.A.® Cependant, à partir de 1989, les estimations (EEM) des propriétaires-occupants ont dépassé les prix S.I.A.® Lorsque les marchés ont fléchi à la fin des années 1980, les propriétaires ont sans doute tardé à ajuster leur perception du prix de leur logement. Entre 1989 et 1990, les données S.I.A.® révèlent une baisse réelle des prix dans cinq provinces et un fléchissement de 1,7 p. 100 à l'échelle du pays, comme le montre le tableau ci-dessous. Par conséquent, en 1989 et 1990, les estimations des propriétaires-occupants (EEM) ont été, respectivement, de 3 p. 100 et de 9 p. 100 supérieures au prix (S.I.A.®) du marché.

Comparaison des augmentations du prix estimatif et du prix de vente des logements — de 1985 à 1990

| | 1985-1987 | 1987-1989 | 1989-1990 |
|---|---|---|---|
| Valeur des logements selon l'EEM | 36,3% | 34,4% | 4,2% |
| Prix de vente S.I.A. ® | 35,6% | 27,3% | -1,7% |
| Prix de vente LNH | 20,0% | 18,2% | 1,0% |

*2. S.I.A. est une marque déposée de l'Association canadienne de l'immeuble.*

En règle générale, il semble qu'à la fin des années 1980 les propriétaires-occupants aient perçu un ralentissement du taux de croissance des prix des logements. Le fait que les propriétaires-occupants aient tardé à réagir au fléchissement du marché explique sans doute l'écart entre les données EEM et S.I.A.® au cours des deux dernières années de la décennie 1980. En effet, la baisse des attentes des propriétaires dont témoigne l'EEM accuse un retard par rapport à la diminution des prix de vente S.I.A.®

### *Au niveau provincial*

Les données nationales regroupent les résultats obtenus au niveau des provinces. C'est en étudiant les données provinciales que l'on peut en partie expliquer la fluctuation du rapport EEM/S.I.A.® Les propriétaires-occupants situés dans les marchés les plus «surchauffés» ont pris le plus de temps à réagir aux fluctuations du marché. Dans la majeure partie des provinces, les estimations de prix recueillies dans le cadre de l'EEM en 1989 étaient inférieures aux prix de vente S.I.A.® Toutefois, en Ontario, les estimations des propriétaires-occupants dépassaient de 13 p. 100 le prix S.I.A.® En 1990, les propriétaires-occupants de la Colombie-Britannique et, dans une moindre mesure, de l'Alberta, ont aussi surestimé le prix de leur logement, ce qui a fait grimper la moyenne nationale des prix de l'EEM au-dessus des prix S.I.A.® Entre 1989 et 1990, ce sont les estimations des propriétaires-occupants de l'Alberta et de la C.-B. qui ont grimpé le plus rapidement, soit de 15 p. 100 et de 20 p. 100 respectivement. En général, les propriétaires-occupants des provinces où les logements se vendaient le plus cher ont eu tendance, tout au long des années 1980, à légèrement surévaluer le prix de leur habitation par rapport aux prix de vente S.I.A.® En revanche, les propriétaires des provinces où les prix des habitations étaient les moins élevés, en particulier dans les provinces de l'Atlantique, avaient tendance à sous-évaluer le prix de leur logement.

En résumé, les estimations des prix des logements dans l'ensemble des provinces suivent les tendances des prix de vente, bien que l'écart entre les données de l'EEM et les prix S.I.A.® soit moins grand à l'échelle nationale qu'au niveau provincial. Ce sont les provinces de l'Atlantique et de la Saskatchewan qui affichent régulièrement les prix et les estimations les moins élevés.

### *Estimations moyennes du prix des logements selon l'endroit*

Durant les années 1980, les estimations du prix du logement fournies par les propriétaires-occupants étaient étroitement liées à la grandeur de la collectivité où ils habitaient. En effet, plus la collectivité était grande, plus l'estimation du propriétaire était élevée et plus elle croissait rapidement. Le tableau de la page 4 démontre que la différence de prix attribuable à la grandeur de la collectivité a augmenté au cours de cette période.

**Les propriétaires-occupants situés dans les marchés les plus «surchauffés» ont pris le plus de temps à réagir aux fluctuations du marché**



+3

Estimations moyennes de la valeur des logements selon la grandeur de la collectivité

| Grandeur de la collectivité | 1985 | 1987 | 1989 |
|---|---|---|---|
| 500 000 habitants et + | 99 412 | 144 981 | 204 899 |
| De 100 000 à 499 999 habitants | 68 474 | 93 787 | 118 188 |
| De 30 000 à 99 999 habitants | 67 429 | 85 276 | 110 461 |
| Autres collectivités urbaines | 56 130 | 75 125 | 84 834 |
| Régions rurales | 54 107 | 65 630 | 83 226 |
| Moyenne du pays | 78 409 | 106 585 | 143 613 |

## *Estimations de la valeur moyenne selon que la propriété est grevée ou non d'un prêt hypothécaire*

Depuis 1983, environ la moitié des propriétaires-occupants au Canada n'ont aucune créance hypothécaire. En 1985 et 1987, les propriétaires dont la propriété était grevée d'un prêt hypothécaire attribuaient une plus grande valeur à leur logement que les propriétaires sans prêt hypothécaire. Toutefois, en 1989, les estimations des deux catégories de propriétaires étaient comparables.

Estimations de la valeur moyenne selon que la propriété est grevée ou non d'un prêt hypothécaire

| | 1985 | 1987 | 1989 |
|---|---|---|---|
| Propriété grevée d'un prêt hypothécaire ($) | 81 606 | 111 414 | 143 605 |
| Propriété non grevée d'un prêt hypothécaire ($) | 75 370 | 101 843 | 143 621 |
| Variation en pourcentage | 8,3 | 9,4 | 0,01 |

## *Conclusion*

À l'échelle nationale, les estimations des propriétaires-occupants correspondaient presque aux prix de vente actuels S.I.A.® durant les années 1980. Toutefois, les estimations de la valeur (EEM) ont grimpé tout au long de cette période pour dépasser, en 1990, les prix de vente S.I.A.® Comme prévu, un écart marqué sépare les estimations (EEM) des propriétaires-occupants et les prix des logements LNH situés au palier inférieur du marché. En outre, cet écart a augmenté au cours de la période étudiée.

À l'échelle provinciale, les données EEM et S.I.A.® affichent un écart plus important qu'au niveau national. Dans les provinces de l'Atlantique, les valeurs recueillies dans le cadre de l'EEM semblent sous-estimées. En revanche, elles paraissent surestimées dans les marchés de l'Ontario et, plus récemment, de la C.-B. Bref, il semble que les propriétaires-occupants sous-estiment la valeur de leur logement dans les marchés où les prix sont bas. Cependant dans les marchés à prix élevés, les estimations des propriétaires sont trop élevées.

Ce point saillant de recherche est le fruit du travail de la Division de la recherche de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Pour plus de renseignements, s'adresser à M. J. Engeland, chercheur pour l'analyse des besoins de logement, tél. : (613) 748-2799 ou à M^me^ J. Garneau, analyste, Planification des programmes, tél. : (613) 748-2697.

La Direction générale de la recherche et des relations internationales de la SCHL réalise et finance un large éventail de projets de recherche portant sur les aspects socio-économiques et techniques du logement. Le point en recherche et développement fait partie d'une série de publications de la SCHL qui visent à donner une information succincte sur la nature et la portée de ces activités.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur la recherche dans le domaine du logement à la SCHL, s'adresser au :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
Immeuble C-200
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

(613) 748-2367

Canada

*La Société n'assume aucune responsabilité en cas de dommages, de préjudices ou de frais entraînés par l'utilisation de cette publication.*